

PUD

EXTINDERE APARTAMENT (SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI, CONCESIONARE / ÎNCHIRIERE TEREN

Baia Mare Bd. Traian, nr.16 ap.1 Jud. Maramures

INITIATOR/ BENEFICIAR:

KLOCZA TIBERIU

Baia Mare str. Agriselor nr.8 Jud. Maramures
C.I. seria MM nr. 911797 CNP 1680906240062

KLOCZA ILEANA

Baia Mare str. Agriselor nr.8 Jud. Maramures
C.I. seria MM nr. 754087 CNP 2630523240088

ELABORATOR:

birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

DATA :

2026

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: PUD - CORECTARE ESTETICA A FATADELOR SI
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL, **CONCESIONARE /
ÎNCHIRIERE TEREN.**

Amplasament: Baia Mare, Bd. Traian, nr.16 ap.1 Jud. Maramures

Initiator: KLOCZA TIBERIU
Baia Mare str. Agriselor nr.8 Jud. Maramures
C.I. seria MM nr. 911797 CNP 1680906240062

KLOCZA ILEANA
Baia Mare str. Agriselor nr.8 Jud. Maramures
C.I. seria MM nr. 754087 CNP 2630523240088

Elaborator: birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

Coordonator RUR: arh. STOIA HOREA GRIGORE

Număr proiect: 1844/2024

Data elaborării: martie 2026

Obiectul lucrării:

Prevederile temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul solicită extinderea apartamentului nr.1 (spațiu comercial) pentru amenajare de spații comerciale și birouri, concesionarea sau închirierea terenului pe care se va extinde spațiul comercial.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului în cadrul localității:

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Baia Mare, Bd Traian nr. 16 ap. 1

Caracteristicile zonei/subzonei în care este inclus obiectivul

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.12/1999, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Baia Mare cu nr.349/1999, terenul studiat este situat în UTR **L 5** - Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si inalte (P+3,5 - P+8,10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona care include obiectivul studiat:

- Suportul topografic:

Conform planului topografic terenul este plat .

- Studiul geotehnic:

Condițiile de fundare pentru clădirile ce urmează a se proiecta pe amplasamentul dat sunt stabilite prin studiul geotehnic în baza sondajelor efectuate și sunt prezentate în anexa.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat :

POT maxim = 30 %

CUT volumetric maxim = 1,0

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Circulația principală în zonă este asigurată de b-dul Traian , strada de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație, conform Nomenclatorului stradal al municipiului Baia Mare - oct. 2024.

În partea de nord a blocului nr.16 - ce face obiectul studiului se află o zonă de parcare, la care accesul se face pe o alee carosabilă ce face legătura între str. Moldovei și str. Olteniei.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata de referință a terenului studiat: S = cca. 320,00 mp

Terenul pe care se dorește construirea CORECTARE ESTETICA A FATADELOR SI EXTINDERE SPATIU COMERCIAL este situat în Baia Mare Bd Traian, nr.16 ap.1 Jud.

Maramures conform :

- CF 101910-C1-U58, nr.top 2737/536/1 reprezentand suprafata apartament nr.1 – în suprafata de 67,43 mp .

- CF 102570, nr.cad. 102570 reprezentand extinderea parter cu trepte si podest – în suprafata de 42 mp

Limitele terenului studiat se consideră limitele aleilor de circulație(trotuare existente).

Vecinatati :

la sud: trotuar Bd.Traian;

la nord: ap. nr.1 din compozitia Bloc S+P+4E cu destinatia de spatiu comercial ;

la est: aleea pietonala de acces la casa de scara de acces în imobilul de locuinte ;

la vest: spatiu verde ;

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul considerat ca zonă de studiu există blocul de locuințe nr.16, respectiv ap.1 și extinderea apartamentului cu funcțiunea de spațiu comercial.

Terenul pe care urmează a se face extinderea este neconstruit și fără rețele edilitare subterane sau supraterane.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona în care se află terenul studiat are caracterul arhitectural și urbanistic al anilor 80, la care se adaugă intervențiile din anii 90 - 2000.

Destinatia clădirilor:

Locuințe colective, cu spații comerciale la parter.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Terenul studiat este proprietate a inițiatorului PUD, parțial al mun. Baia Mare și parțial al statului Român.

Terenul ce se va concesiona pentru realizarea extinderii are suprafața de 52,00mp și este domeniu privat al mun. Baia Mare conf CF nr.135041.

Terenul studiat are suprafața de 320,00 mp.

Concluziile studiului geotehnic :

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zonă, de care trebuie ținut seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -0,8 m.

Condiții de fundare:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu sunt.

Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent:

Înălțimea clădirilor:

P+4 cu parter comercial evazat și garaje la subsol.

Structura clădirilor:

Zidărie pe cadre din beton armat pe fundații continue din beton, planșee din semipanouri prefabricate din beton.

Starea clădirilor: Bună

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă

Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de alimentare cu apă.

Canalizare

Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială

Rețele electrice

Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Gaze naturale

Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

Retele de telefonie

Spațiul comercial existent este racordat la rețeaua de telefonie.

4. REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede construirea extinderii spațiului comercial existent în vederea corectării estetice a imaginii de ansamblu. Construcția se va desfășura pe terenul aflat în proprietatea municipiului BAIA MARE, teren de 42,0 mp ce urmează a se concesiona .

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

-funcțiunea : **SPATIU COMERCIAL**

-dimensiunile maxime la teren - extindere propusă

lungimea : 14,60 m (fațada principală la b-dul Traian)

Latimea : 10,00 m (fațada laterală)

-regim de construire : parter

-înălțimea maximă : 4,50 m de la cota TROTUARULUI

Capacitatea, suprafața desfășurată:

-suprafața construită existentă	: 42,00 mp
-suprafața construită extindere	: 42,00 mp
-suprafața desfășurată existent+propus	: 84,00 mp
-suprafața alee, trepte, podest	: 4,50 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- distanțe față de construcțiile existente:

Distanța dintre extinderea propusă și blocul de locuințe P+8 existent (str. Republicii nr.15), este de 10,50m

- accese pietonale:

Accesul pietonal în zona studiată se va desfășura pe trotuarul și aleile existente.

Accesul la spațiul comercial existent se va realiza tot din bd. Traian.

- accese pentru utilajele de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se face din b-dul Traian și pe aleea carosabilă de acces la locuințe și garaje, situată la nord față de extinderea propusă.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea este executată în zona rezidențială, comercială și de prestări servicii, destinația propusă se integrează în destinațiile admise. Aspectul exterior se va studia

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Singura construcție existentă asupra căreia se intervine este blocul de locuințe nr.16, și anume pereții exteriori ai ap. nr.1 și spațiul comercial existent.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația carosabilă și pietonală în zona studiată se face din b-dul Traian pe traseele existente.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat este plat, deci nu se impun soluții speciale de adaptare a obiectivului propus la relieful zonei.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;

Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);

Nu este cazul

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Extinderea propusă se va concepe în așa fel încât vegetația înaltă existentă pe terenul studiat să nu fie afectată. În caz de necesitate, copacii existenți se vor toaleta. Terenul liber rămas între clădire și aleea pietonală se va amenaja ca spațiu verde.

Profiluri transversale caracteristice;

Profilurile sunt cele existente asupra cărora nu se intervine.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală necesare pentru scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire: Alinierea construcțiilor va fi la:

Vest - la max 2,00m față de fațada vest a blocul nr.16 existent.

Nord la 8,80 m față de colțul nord-vest al blocului nr.16 existent.

Sud la 3,00 m de la trotuarul Bd. Traian

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și de alte norme tehnice specifice.

Înălțimea maximă a construcțiilor:
extinderea propusă va respecta înălțimea spațiului comercial existent

Regimul de înălțime max. Parter

Procentul de ocupare a terenurilor
P.O.T. max = 30%

Coeficientul de utilizare al terenurilor:
C.U.T.max = 1

Asigurarea utilităților:

Alimentare cu apă:

Extinderea propusă se va alimenta cu apă dacă este cazul din instalația interioară existentă.

Canalizare:

Extinderea propusă va folosi instalația de canalizare existentă.

Energie electrică:

Extinderea propusă se va alimenta cu energie electrică din instalația interioară existentă.

Gaze naturale:

Extinderea propusă se va alimenta cu energie termică de la centrala termică alimentată cu gaz metan existentă.

Producerea energiei termice se face cu centrala termică proprie alimentată cu gaz .
Apa caldă menajeră se produce în centrala termică proprie.

Rețele de telecomunicații:

Pentru comunicații se va utiliza tehnologia telefoniei mobile.

SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ 320,00mp

Bilant teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	46,60	14,56	88,50	27,67
Extindere existentă	42,00		42,00	
Trepte existente alee acces	4,60			
Extindere propusă			42,00	
Trepte propuse			4,50	
CIRCULATII PIETONALE	33,60	10,50	65,50	20,46
Rampă de acces garaj	32,00		32,00	
Alee existentă	1,60			
Alee propusă			33,50	
SPATII VERZI	239,80	74,94	166,00	51,87
TOTAL	320,00	100,00	320,00	100,00

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

O consecință imediată va fi corectare estetică a fatadelor în zonă, asigurarea locurilor de muncă atât în perioada de execuție a obiectivului, cât și în etapa de exploatare.

Extinderea propusă va valorifica optim terenul de amplasament iar configurația acesteia va oferi o perspectivă armonioasă a ansamblului de clădiri din zona analizată.

Măsuri ce decurg în continuarea PUD:

Întocmirea documentațiilor pentru concesionarea terenului pentru realizarea obiectivului propus și promovarea în vederea aprobării în consiliul local al mun. Baia Mare.

Intocmirea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările PUG și a planurilor urbanistice aprobate anterior.

Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei aprobarea PUD, în forma prezentata (piese scrise și desenate) se încadrează în zonă și nu produce efecte negative asupra zonei și/sau vecinatatilor.

Întocmit,

2026



Coordonator RUR,
arh. Stoia Horea Grigore